Deutscher Bundestag **Drucksache 14/6466**

14. Wahlperiode (zu Drucksache 14/6204)

27. 06. 2001

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Bereinigung offener Fragen des Rechts an Grundstücken in den neuen Ländern (Grundstücksrechtsbereinigungsgesetz – GrundRBerG)
– Drucksache 14/6204 –

Stellungnahme des Bundesrates und Gegenäußerung der Bundesregierung

Der Bundesrat hat in seiner 765. Sitzung am 22. Juni 2001 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Abs. 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

l. **Zu Artikel 1** (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 VerkFlBerG)

In Artikel 1 § 2 Abs. 2 Nr. 1 sind nach dem Wort „Zubehör“ die Wörter „und Nebenanlagen“ einzufügen.

Begründung:

Nebenanlagen sind nach § 1 Abs. 4 Nr. 4 FStrG und entsprechender Paragrafen in den Länderstraßengesetzen definiert als Anlagen, die überwiegend den Aufgaben der Straßenbauverwaltung dienen, z. B. Straßenmeistereien, Gerätehöfe, Lager, Lagerplätze, Entnahmestellen, Hilfsbetriebe und -einrichtungen. Sie sind u. a. als Flächen Bestandteil der öffentlichen Straße, dienen öffentlichen Zwecken und sollten daher einbezogen werden.

In der Begründung zu § 2 Abs. 2 Nr. 1 VerkFlBerG wird nur der Begriff des Zubehörs in Zusammenhang mit § 1 Abs. 4 FStrG und entsprechenden Paragrafen in den Länderstraßengesetzen gebracht. Der § 1 Abs. 4 FStrG definiert jedoch neben dem Begriff des Zubehörs die Begriffe Straßenkörper, Luftraum, Nebenanlagen und Nebenbetriebe als Bestandteile der öffentlichen Straße. Es ist unklar, wieso das Zubehör als Straßenbestandteil im Gesetzentwurf herausgestellt wird. Die Nebenanlagen haben neben den gewidmeten Teilen der öffentlichen Straße hinsichtlich der Bereinigung der Eigentumsverhältnisse eine weitaus höhere Bedeutung.

2. **Zu Artikel 1** (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 VerkFlBerG)

Der Bundesrat bittet, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob auf die Einbeziehung der Gewässerbetten verzichtet werden kann.

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 VerkFlBerG sind Verkehrsflächen auch Betten sonstiger oberirdischer Gewässer. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2, § 8 Abs. 2 VerkFlBerG kann der Grundstückseigentümer den Ankauf solcher Flächen zu den in § 5 VerkFlBerG genannten Konditionen verlangen. Der Gesetzeswortlaut erweckt den Eindruck, dass die Kommunen verpflichtet sein könnten, allein im Freistaat Thüringen bis zu 13 000 km Gewässerbetten ohne sachliche Begründung anzukaufen. Diese Verpflichtung sollte ganz aus dem Gesetzentwurf gestrichen werden, um die Kommunen vor unverhältnismäßig hohen finanziellen Belastungen zu bewahren. Zumindest sollte der in § 2 Abs. 2 Nr. 2 VerkFlBerG enthaltene Begriff der Betten sonstiger oberirdischer Gewässer zum Beispiel durch Benennung besonderer Nutzungen („Gewässer zur wasserwirtschaftlichen Nutzung“) oder Hinzufügung sonstiger einschränkender Voraussetzungen („Gewässerbetten, sofern sie über die bloße Unterhaltung hinaus benötigt werden“) bestimmter umschrieben werden.

3. **Zu Artikel 1** (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 VerkFlBerG)

In Artikel 1 § 2 Abs. 2 Nr. 2 sind nach den Wörtern „Anlagen des Hochwasserschutzes“ die Wörter „und des Küstenschutzes“ einzufügen.

Begründung

Das Wasserrecht differenziert zwischen den Aufgaben des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes. Hochwasserschutzmaßnahmen beschränken sich auf die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten und die Errichtung bestimmter Hochwasserschutzanlagen wie zum Beispiel Deichen. Der Küstenschutz umfasst im Gegensatz dazu zusätzliche (bauliche) Maßnahmen, die einen Bedarf an Grund und Boden hervorrufen. Küstenschutz-

Zugeleitet mit Schreiben des Bundeskanzlers vom 27. Juni 2001

anlagen sind neben Sturmflutschutzdeichen im Wesentlichen auch künstlich errichtete Schutzdünen, Strandvorspülungen, insbesondere aber Küstenschutzwald. Alle diese baulichen Maßnahmen haben nicht – wie Küstenschutzdeiche – in erster Linie den Schutz vor Sturmfluten (Hochwasser im weitesten Sinne) zum Ziel, sondern die Sicherung der Küste vor der abtragenden Wirkung des Meeres. So sind zu diesem Zweck in der Vergangenheit an der mecklenburgischen Ostseeküste Küstenschutzwälder auf fremdem Grund und Boden angelegt worden, ohne dass ein Erwerb der Grundstücke erfolgte. Der Küstenschutzwald wird durch das Land unterhalten.

Da sich die Problematik des rückständigen Grunderwerbs für Mecklenburg-Vorpommern als Küstenland hier gleichermaßen stellt wie beim rückständigen Grunderwerb von Hochwasserschutzanlagen, sind Anlagen des Küstenschutzes unbedingt in § 2 Abs. 2 Nr. 2 VerkFlBerG mit aufzuführen.

4. **Zu Artikel 1** (§ 2 Abs. 3 Satz 2, 3 VerkFlBerG)

In Artikel 1 § 2 Abs. 3 sind die Sätze 2 und 3 wie folgt zu fassen:

„Bei Gewässerbetten und Hochwasserschutzanlagen ist öffentlicher Nutzer im Sinne dieses Gesetzes die Körperschaft des öffentlichen Rechts, der die Unterhaltungspflicht obliegt. Wird die Unterhaltungspflicht durch einen Wasser- und Bodenverband wahrgenommen, so ist öffentlicher Nutzer die Gemeinde."

Begründung

Da mit der Gewässerunterhaltung auch die Unterhaltung von Hochwasserschutzanlagen (z. B. Deiche) in bestimmten Gebieten notwendigerweise korrespondiert und diese von den Gewässerunterhaltungspflichtigen ebenfalls zu erfüllen ist, sollten, um keine Regelungslücke entstehen zu lassen, die vorgesehenen Ergänzungen gegenüber dem Gesetzentwurf vorgenommen werden.

5. **Zu Artikel 1** (§ 3 Abs. 1 Satz 2, § 7 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 VerkFlBerG)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) In § 3 Abs. 1 Satz 2 sind die Wörter „notariell beurkundeten" durch das Wort „schriftlichen" zu ersetzen.

b) § 7 Abs. 3 ist wie folgt zu ändern:

aa) In Satz 1 sind die Wörter „vor dem das Angebot beurkundenden Notar" zu streichen.

bb) Die Sätze 2 und 4 sind zu streichen.

Begründung

Der von der Bundesregierung vorgelegte Gesetzentwurf geht von dem Grundsatz aus, dass die Ausübung des Erwerbsrechts durch die Abgabe eines notariell beurkundeten Kaufvertragsangebotes „die rasche Abwicklung des Ankaufs" ermöglicht. Dem kann nicht gefolgt werden.

Durch einen gesetzlichen Zwang, das Erwerbsrecht mittels „Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zum Abschluss eines Kaufvertrages" auszuüben, würde Verwaltungskraft in unzumutbarer Weise gebunden werden.

Es entstünde in der Straßenbauverwaltung in den neuen Ländern ein erhebliches Kapazitätsproblem.

Während bisher ein Mitarbeiter eines Straßenbau-/Autobahnamtes jedes Kaufangebot dem Grundstückseigentümer völlig selbstständig unterbreitet, müsste er künftig als zusätzliche Verwaltungshandlung dieses Angebot vor seiner Abgabe notariell beurkunden lassen. Angebotsänderungen würden neue Beurkundungen und damit weiteren Verwaltungsaufwand erfordern. Der Sinn dieser Doppelbeurkundungen – Angebot und Kaufvertrag – steht in Frage.

Die vorgeschlagene Änderung sieht aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung lediglich die schriftliche Unterbreitung eines Kaufangebotes und damit die Anwendung der allgemeinen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches vor.

Parallel zum Verwaltungseinsatz würden sich auf Grund des Regierungsentwurfes auch die Kosten erhöhen. Jeder Vertragsabschluss bedarf nach dem Gesetzentwurf mindestens zweifacher – bei Änderungsbegehren auch drei- oder vierfacher – notarieller Beurkundung. Kaufvertragsabschlüsse nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz könnten somit regelmäßig doppelt so teuer werden wie Grundstückskaufverträge, die auf der Basis des Bürgerlichen Gesetzbuches geschlossen werden.

Auch aus diesen Gründen und im Hinblick auf den sowieso bestehenden Beurkundungszwang für Grundstückskaufverträge (§ 313 BGB) sollte auf mehrfache Beurkundung verzichtet werden.

Die Begründung der Bundesregierung zu § 3 Abs. 1 VerkFlBerG enthält hinsichtlich des Erfordernisses des notariell beurkundeten Kaufvertragsangebotes folgende Erläuterung:

Danach sei grundsätzlich nicht ausgeschlossen „..., dass der öffentliche Nutzer den Grundstückseigentümer zunächst auf andere Weise davon in Kenntnis setzt, dass er nach diesem Gesetz vorzugehen und das Grundstück anzukaufen beabsichtigt; es schließt auch nicht aus, dass die Beteiligten sich auf ein abweichendes Procedere einigen und nach Einigung über den Vertragsinhalt einen gemeinsamen Notartermin wahrnehmen."

Mit dieser Begründung macht die Bundesregierung deutlich, dass sie die Probleme der Landesverwaltung erkennt. Die Begründung ist allerdings nicht geeignet, die Berufung jedes Grundstückseigentümers auf den Gesetzestext zu verhindern und bietet somit keine Lösung an.

Auf Grund der Änderung in § 3 VerkFlBerG sind die benannten Folgeänderungen vorzunehmen.

Durch die Streichung der Sätze 2 und 4 in § 7 Abs. 3 VerkFlBerG orientiert sich die Abwicklung des Kaufvertrages streng am Bürgerlichen Gesetzbuch. Die Kaufverträge für die hier in Rede stehenden bereits öffentlich genutzten Grundstücke würden damit den Kaufverträgen für Neubauprojekte gleichgestellt.

Es würde nur eine Beurkundung des Kaufvertrages stattfinden.

6. **Zu Artikel 1** (§ 3 Abs. 2a – neu –, § 5 Abs. 3 – neu –, § 8 VerkFlBerG)

Artikel 1 ist wie folgt zu ändern:

a) In § 3 ist nach Absatz 2 folgender Absatz 2a einzufügen:

„(2a) Der öffentliche Nutzer einer Verkehrsfläche kann an Stelle des Verkaufs die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangen, wenn das Grundstück durch die Verkehrsfläche nur in einzelnen Beziehungen genutzt wird und deshalb die Rechtsbeziehungen der Beteiligten bei der Neuanlage von Verkehrsflächen dieser Art üblicherweise durch bloße Belastungen des Eigentums am Grundstück gestaltet werden. Die Ausübung dieses Rechts bedarf nicht der notariellen Beurkundung. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 kann der Grundstückseigentümer den Abschluss eines Kaufvertrages verweigern."

b) Dem § 5 ist folgender Absatz 3 anzufügen:

„(3) Im Falle der Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 2a kann der Eigentümer ein Entgelt bis zu einem Fünftel der Höhe, wie sie für die Begründung solcher Belastungen üblich ist, verlangen. Das Entgelt darf den sich aus Absatz 1 ergebenden Kaufpreis nicht übersteigen."

c) § 8 ist wie folgt zu fassen:

„§ 8
Abschlussfrist

(1) Die Rechte des öffentlichen Nutzers nach § 3 Abs. 1 und 2a erlöschen, wenn sie nicht bis zum Ablauf des 30. Juni 2007 ausgeübt sind.

(2) Sind die Rechte des öffentlichen Nutzers aus § 3 Abs. 1 und 2a nach Absatz 1 erloschen, so kann der Grundstückseigentümer verlangen, dass der öffentliche Nutzer das Grundstück nach den Vorschriften dieses Gesetzes ankauft oder dass unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 2a Satz 1 eine Dienstbarkeit bestellt wird; unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 2a Satz 1 kann der öffentliche Nutzer den Abschluss eines Kaufvertrages verweigern."

Begründung

Ausnahmsweise kann die Bestellung einer persönlich beschränkten Dienstbarkeit ausreichen. Deren Bestellung ist gegenüber einem Ankauf das „mildere Mittel", belässt es doch dem Grundstückseigentümer das Eigentum am Grundstück. Bei der öffentlichen Nutzung von Grundstücken als Verkehrsflächen sind Fälle denkbar, in denen der Eigentumserwerb zur Sicherung der öffentlichen Nutzung bei heutiger Neuanlage nicht üblich ist, da er den wirtschaftlichen Interessen des öffentlichen Nutzers nicht entspricht und der Eigentümer durch den Eigentumsverlust unverhältnismäßig belastet würde. Dies kann etwa bei einer Untertunnelung des Grundstücks oder bei einem Brückenpfeiler auf einem (ansonsten) landwirtschaftlich genutzten Grundstück der Fall sein. In diesen Fällen soll der öffentliche Nutzer Grunderwerbs- und Vermessungskosten nicht aufwenden müssen und der Eigentümer zu einer Veräußerung nicht gezwungen werden (§ 3 Abs. 2a Satz 3 VerkFlBerG – neu –).

Zur Geltendmachung des Verlangens nach § 3 Abs. 2a Satz 1 VerkFlBerG – neu – ist die notarielle Beurkundung nicht erforderlich. Da das Verlangen an Stelle des Erwerbsrechts nach § 3 Abs. 1 VerkFlBerG ausgeübt wird, kann es auch nur solange ausgeübt werden, wie das Erwerbsrecht besteht, mithin innerhalb der Frist des § 8 VerkFlBerG. Genauso wie der Nutzer im Übrigen nach § 145 BGB an das einmal ausgesprochene Ankaufsangebot nach § 3 Abs. 1 Satz 2 VerkFlBerG gebunden ist, gilt dies entsprechend den allgemeinen Regelungen über Willenserklärungen auch für die Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 2a Satz 1 VerkFlBerG – neu –. Liegen daher dessen Voraussetzungen vor, muss der Nutzer sich daran vom Grundstückseigentümer auch festhalten lassen.

Die Einfügung von § 5 Abs. 3 VerkFlBerG – neu – ergibt sich aus der Notwendigkeit einer Entgeltregelung für die mit § 3 Abs. 2a VerkFlBerG – neu – geschaffene Möglichkeit der Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit an Stelle eines Ankaufs. Das Entgelt, das vom Eigentümer als Ausgleich für die Bestellung der Dienstbarkeit verlangt werden kann, bemisst sich entsprechend der Grundkonzeption des Gesetzes an § 5 Abs. 1 VerkFlBerG. Insofern gelten hier die gleichen Erwägungen wie dort. Um zu verhindern, dass das Entgelt für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gegebenenfalls höher als der Ankaufspreis bei einem Erwerb ausfällt, bestimmt § 5 Abs. 3 Satz 2 VerkFlBerG – neu –, dass das Entgelt den sich aus § 5 Abs. 1 VerkFlBerG ergebenden Kaufpreis nicht übersteigen darf.

7. **Zu Artikel 1** (§ 7 Abs. 3 Satz 3 VerkFlBerG)

In Artikel 1 § 7 Abs. 3 ist Satz 3 zu streichen.

Begründung

Nach § 7 Abs. 3 VerkFlBerG hat der Grundstückseigentümer dem öffentlichen Nutzer Vollmacht zu erteilen, für ihn die Auflassung vor dem das Angebot beurkundenden Notar zu erklären. Der für den Vollzug des Kaufvertrages zuständige Notar darf nach Satz 3 dieser Bestimmung die Auflassung auf Grund der vorgenannten Vollmacht aber erst beurkunden, wenn ihm die Zahlung eines Betrages in Höhe des Kaufpreises nachgewiesen ist.

Es ist jedoch nicht sachgerecht, die Beurkundung der Auflassung davon abhängig zu machen, dass zuvor der Kaufpreis gezahlt wird.

Eine solche Sicherung des Verkäufers ist auch sonst in der Beurkundungspraxis nicht üblich und bei der öffentlichen Hand als Vertragspartner auf der Käuferseite nicht erforderlich. Folge einer derartigen Regelung ist, dass die durch die Beurkundung der Auflassung entstehende Gebühr gemäß § 38 Abs. 2 Nr. 6 Buchstabe a der Kostenordnung gesondert erhoben wird (§ 44 der Kostenordnung). Insoweit wird die öffentliche Hand mit einer zusätzlichen 5/10-Gebühr beim Vollzug des Erwerbsrechtes belastet. Nur in den Fällen, in denen wegen ausstehender Vermessungen die Auflassung ohnehin er-

neut zu beurkunden wäre, wäre dies unschädlich, hiervon kann jedoch nicht ausgegangen werden.

8. **Zu Artikel 1** (§ 11 Abs. 1 Satz 4 VerkFlBerG)

   In Artikel 1 § 11 Abs. 1 Satz 4 sind die Wörter „für kreisfreie Städte die Gemeinde und im Übrigen“ zu streichen.

   Begründung

   Die bisherige Fassung des Satzes 4 trifft nicht die grundlegende Vorschrift nach § 10 BoSoG, mit der die zur Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde Sonderungsbehörde ist. Die Gemeinde wird als Sonderungsbehörde in Gebieten mit ergänzender oder komplexer Bodenneuordnung bestimmt. In der Praxis übertragen die Gemeinden diese Aufgabe auf die zur Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Behörde.

   Durch den Entwurf des § 11 VerkFlBerG würde den Gemeinden ursächlich eine Aufgabe zuwachsen, die sie anderweitig nicht wahrnehmen und nicht kennen. Die in der Begründung angeführte Kosteneinsparung kann somit für die wenigen in Frage kommenden Einzelbefassungen in den Gemeinden nicht greifen. Ein Einstieg der Gemeinden in diese neue Aufgabe würde auch die Aufsichtsbehörden zusätzlich belasten (Schulung, Einweisung, Begleitung). Wegen der zwingend notwendigen Kontinuität in der Bearbeitung von Verfahren nach dem Bodensonderungsgesetz muss es bei der grundlegenden Zuständigkeit der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörde bleiben. Soweit – je nach Landesrecht – die Führung des Liegenschaftskatasters den Gemeinden übertragen wird, wäre die in Rede stehende Ergänzung des Entwurfs obsolet. Im Übrigen eröffnet § 10 Satz 2 und 3 BoSoG die Möglichkeit, die Sonderungsbefugnis von der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Behörde auf die Gemeinde zu übertragen, so dass auch für Bedarfsfälle kein besonderer Regelungsbedarf im Grundstückrechtsbereinigungsgesetz besteht.

9. **Zu Artikel 3 Nr. 1** (§ 12 Abs. 2 Satz 1, 2 SachenRBerG)

   In Artikel 3 Nr. 1 ist der Änderungsbefehl wie folgt zu fassen:

   „Satz 1 wird durch folgende Sätze ersetzt:“

   Begründung

   Der bisherige Satz 1 von § 12 Abs. 2 SachenRBerG wird in zwei Sätze aufgespalten; der bisherige Satz 2 soll unverändert als Satz 3 erhalten bleiben.

Gegenäußerung der Bundesregierung

Die Bundesregierung nimmt zu den Vorschlägen des Bundesrates wie folgt Stellung:

Zu Nummer 1 (Artikel 1, § 2 Abs. 2 Nr. 1 VerkFlBerG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

Zu Nummer 2 (Artikel 1, § 2 Abs. 2 Nr. 2 VerkFlBerG)

Die Bundesregierung vermag der Prüfbitte des Bundesrates nicht zu entsprechen.

Sie sieht keine Möglichkeit, auf die Einbeziehung der Gewässerbetten zu verzichten. Das Problem des rückständigen Grunderwerbs stellt sich in den neuen Ländern gerade auch bei den Wasserflächen. Daher sollen auch die Betten oberirdischer Gewässer vom Anwendungsbereich des Gesetzes erfasst werden, soweit sie noch einer Verwaltungsaufgabe dienen. Dieses Ziel wird mit den jetzigen Formulierungen erreicht. Entgegen der Auffassung des Bundesrates sind die Kommunen auf Grund des Entwurfs keinesfalls verpflichtet, nunmehr nahezu alle Gewässerbetten ohne sachliche Begründung ankaufen zu müssen. Die Bundesregierung hat bereits in der Begründung des Gesetzentwurfs zu § 2 Abs. 2 Nr. 2 darauf hingewiesen, dass neben den Bundeswasserstraßen sonstige Wasserflächen einer Bereinigung nach diesem Gesetz nur unterliegen, soweit die durch sie bewirkte Inanspruchnahme des privaten Grundstücks einer Verwaltungsaufgabe dient. Dies ergibt sich bereits aus der allgemeinen Eingrenzung des Anwendungsbereichs des Gesetzes in § 1 Abs. 1 Satz 1. Danach werden Verkehrsflächen – und damit auch Betten oberirdischer Gewässer – nur einbezogen, wenn sie zwischen dem 9. Mai 1945 und dem 3. Oktober 1990 für die Erfüllung einer Verwaltungsaufgabe tatsächlich in Anspruch genommen worden sind und noch einer Verwaltungsaufgabe dienen. Bei Betten oberirdischer Gewässer ist dies etwa der Fall, wenn – worauf ebenfalls in der Gesetzesbegründung hingewiesen worden ist – die Inanspruchnahme des Grundstücks durch das Gewässer zu wasserwirtschaftlichen Zwecken, zur Verfügungstellung nutzbaren Wassers nach Menge und Güte (z. B. Gewässerreinhaltung, Hochwasserschutz) erfolgte und noch erfolgt. Die vom Bundesrat hilfsweise angeregte Eingrenzung des Gewässerbegriffs ist danach nicht erforderlich.

Zu Nummer 3 (Artikel 1, § 2 Abs. 2 Nr. 2 VerkFlBerG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

Zu Nummer 4 (Artikel 1, § 2 Abs. 3 Satz 2, 3 VerkFlBerG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

Zu Nummer 5 (Artikel 1, §§ 3 Abs. 1 Satz 2, 7 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 VerkFlBerG)

Die Bundesregierung kann sich dem Änderungsvorschlag nicht anschließen.

Das Instrument des notariell beurkundeten Vertragsangebots soll die rasche Abwicklung des Grundstückskaufvertrages ermöglichen. Es dient dem Schutz kleinerer, im Grundstückskauf nicht (so) versierter Gemeinden und stellt sicher, dass annahmefähige und vollzugstaugliche Angebote abgegeben werden. Außerdem sichert es den Nachweis, dass der Nutzer sein Erwerbsrecht fristgerecht ausgeübt hat und ermöglicht es, den Abschluss des Vertrages – ggf. durch Klage auf Annahme des vorgelegten Angebots – durchzusetzen. Zugleich wird dem Umstand Rechnung getragen, dass vielfach der Wohnsitz des Grundstückseigentümers und der Sitz des öffentlichen Nutzers räumlich auseinanderfallen.

Es ist nicht ersichtlich, dass mit dem Erfordernis, dem Grundstückseigentümer ein notariell beurkundetes Vertragsangebot zuzuleiten, regelmäßig ein höherer Verwaltungsaufwand verbunden ist. Erfahrungen im Bereich der Sachenrechtsbereinigung haben gezeigt, dass Vertragsentwürfe, die den Notaren zur Beurkundung vorgelegt werden, häufig nicht den sich aus dem Beurkundungs- und Grundbuchrecht ergebenden Anforderungen gerecht werden. Dem öffentlichen Nutzer wird nach dem im Entwurf angelegten Mechanismus in jedem Fall die Initiative zur Anbahnung des Vertrages zukommen. Er wird hierzu – ggf. gemeinsam mit dem Grundstückseigentümer – Vorstellungen über den Vertragsinhalt entwickeln. Dabei kann er sich auf die wesentlichen Eckdaten des Vertrages beschränken, wenn er sich an den Notar zur Erstellung eines Vertragsangebots wendet, das den Vorgaben des Gesetzes entspricht.

Durch die nach dem Entwurf vorgesehene getrennte Beurkundung von Annahme und Angebot selbst entstehen keine Mehrkosten. Allerdings führt die in § 7 Abs. 3 Satz 3 vorgesehene getrennte Beurkundung der Auflassung zu zusätzlichen Gebühren in Höhe von 5/10, die bei gleichzeitiger Beurkundung von Kaufvertrag und Auflassung nicht anfallen. Diese dient jedoch zum einen der Absicherung des Grundstückseigentümers, dem – insbesondere vor dem Hintergrund des im Entwurf angelegten Prinzips des Kontraktionszwangs – nicht zugemutet werden soll, die Auflassung zu erklären, ohne dass die Zahlung des Kaufpreises gesichert ist. Es ist auch in der notariellen Praxis keineswegs unüblich, die öffentliche Hand als Partner eines Grundstückskaufvertrages genauso zu behandeln wie eine Person des Privatrechts. Außerdem entspricht diese Vertragsgestaltung im Regelfall den Besonderheiten in den hier zugrunde liegenden Rechtsverhältnissen. Die im Entwurf vorgegebene Abfolge der Beurkundung der Auflassung zeitlich nach der Annahme des Vertragsangebots gewährleistet, dass bis zur Beurkundung der Auflassung die Voraussetzungen für den Vollzug der Auflassung geschaffen werden können. In vielen Fällen werden nämlich nur Teile von Grundstücken Gegenstand der Kaufverträge sein (vgl. § 4 Abs. 1). Der Grundbuchvollzug erfordert, dass bis dahin das angekaufte Grundstück vermessen und/oder katasterlich fortgeschrieben ist (§ 28 Grundbuchordnung). Hierzu besteht Gelegenheit in der Zeit zwischen der Annahme des Vertragsangebots und der Beurkundung der Auflassung. Ein Verzicht auf die nachfolgende Beurkundung der Auflassung brächte

demgegenüber in der Regel keinen Vorteil. Ist nämlich Gegenstand einer bereits im Zusammenhang mit dem schuldrechtlichen Vertrag erklärten Auflassung ein noch zu vermessender Grundstücksteil, so ist im Nachgang zur Vermessung eine gesonderte Identitätserklärung als Ergänzung der Auflassung erforderlich; in diesem Fall entstehen ebenfalls zusätzliche Beurkundungskosten in Höhe einer halben Gebühr aus einem niedrigeren Wert. Soweit ein Nachtrag zum Kaufvertrag beurkundet werden muss, weil die zu übertragende Teilfläche in der Größe erheblich abweicht, entsteht für diese Beurkundung eine 10/10-Gebühr nach dem Wert der Veränderung. Das im Entwurf vorgeschlagene Modell wird den besonderen Umständen der Vertragsgestaltung bei den zu bereinigenden Rechtsverhältnissen damit am ehesten gerecht.

Im Übrigen schließt die Vorgabe des notariell beurkundeten Vertragsangebots nicht aus, den Vertrag auf andere (herkömmliche) Weise beurkunden zu lassen, wenn sich die Parteien über ein entsprechendes Vorgehen und über den Vertragsinhalt einig sind.

Zu Nummer 6 (Artikel 1, § 3 Abs. 2a – neu –, § 5 Abs. 3 – neu –, § 8 VerkFlBerG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates grundsätzlich zu.

Sie hält es aus den vom Bundesrat dargelegten Gründen ebenfalls für sachgerecht, im Bereich der Verkehrsflächen alternativ zum Ankauf des Grundstücks oder der Funktionsfläche die Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu ermöglichen, wenn der Eigentümer durch die Nutzung des Grundstücks oder von Teilen davon als Verkehrsfläche in der eigenen wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks nicht wesentlich eingeschränkt ist. Im Bereich der für eine sonstige Verwaltungsaufgabe bebauten Grundstücke (Artikel 1, § 1 Abs.1 Nr. 2 des Entwurfs) bedarf es einer Möglichkeit zur Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten nicht. Die Bebauung mit einem Gebäude wird die Nutzbarkeit des Grundstücks oder der abtrennbaren Funktionsfläche regelmäßig ausschließen; bei der Inanspruchnahme durch die Errichtung baulicher Anlagen bietet der in Artikel 1, § 1 Abs. 1 Satz 3 vorgesehene Rückgriff auf die Definition der baulichen Anlage in § 12 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes das entsprechende Korrektiv; eine Nutzbarkeit durch den Eigentümer ist bei Vorhandensein einer baulichen Anlage im Sinne des § 12 Abs. 3 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gerade ausgeschlossen. Die Bundesregierung hält auch die Voraussetzungen für das Recht auf Bestellung der Dienstbarkeit bzw. das Recht, den Nutzer auf die Dienstbarkeit zu verweisen, für sachgerecht. Diese greifen zum einen die Merkmale der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch auf (§ 1090 Abs. 1 BGB); sie erlauben darüber hinaus den Rückgriff auf die Praxis der zuständigen Behörden bei der Neuanlage von Verkehrsflächen und ermöglichen so – auch im Interesse der Verwaltungsvereinfachung – einen Gleichklang des Vorgehens nach diesem Entwurf mit der den Behörden aus der Neuanlage von Verkehrsflächen vertrauten Enteignungspraxis. „Üblich“ im Sinne dieser Vorschrift kann dabei selbstverständlich nur die rechtmäßige Verwaltungspraxis sein.

Die vorgeschlagenen Regelungen bedürfen aus Sicht der Bundesregierung aber einzelner Modifikationen:

a) Zu § 3:

In der Frage, in welcher Form das Recht auf Bestellung einer Dienstbarkeit ausgeübt werden soll, kann es nicht allein bei dem Ausschluss der notariellen Form bleiben; vielmehr sollte im Interesse der Rechtsklarheit positiv geregelt werden, dass die Rechtsausübung der Schriftform bedarf. Noch geringere Formerfordernisse erscheinen im Hinblick auf die Beweisfunktion der Rechtsausübung nicht sachgerecht. Darüber hinaus müssen die Regelungen in den bisherigen Absätzen 3 und 4 an die Änderung angepasst werden. Aus rechtsförmlichen Gründen sollen schließlich der vorgeschlagene Absatz 2a als Absatz 3 bezeichnet und die nachfolgenden Absätze in der Numerierung angepasst werden. Es wird daher nachfolgende Fassung der Absätze 3 bis 6 vorgeschlagen:

„(3) Der öffentliche Nutzer einer Verkehrsfläche kann an Stelle des Verkaufs die Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit verlangen, wenn das Grundstück durch die Verkehrsfläche nur in einzelnen Beziehungen genutzt wird und deshalb die Rechtsbeziehungen der Beteiligten bei der Neuanlage von Verkehrsflächen dieser Art üblicherweise durch bloße Belastungen des Eigentums am Grundstück gestaltet werden. Die Ausübung des Rechts bedarf der Schriftform. Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 kann der Grundstückseigentümer den Abschluss eines Kaufvertrages verweigern.

(4) Die Rechte des öffentlichen Nutzers nach den Absätzen 1 und 3 können gegen den Testamentsvollstrecker geltend gemacht werden. § 2113 des Bürgerlichen Gesetzbuches findet keine Anwendung. § 17 des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gilt entsprechend.

(5) Die Rechte des öffentlichen Nutzers nach den Absätzen 1 und 3 können nur zusammen mit der Unterhaltungspflicht oder mit der Verwaltungsaufgabe übertragen werden, der die Nutzung dient.

(6) Mehrere öffentliche Nutzer sind als Gesamtgläubiger berechtigt und als Gesamtschuldner verpflichtet."

b) Zu § 5:

aa) Die Bundesregierung schlägt vor, die Überschrift des § 5 um einen Hinweis auf die Entgeltregelung für die Dienstbarkeit zu erweitern und daher wie folgt zu fassen:

„§ 5
Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen; Entgelt für Dienstbarkeit“

bb) Die in dem anzufügenden Absatz 3 vorgeschlagene Entgeltregelung orientiert sich an dem in § 5 Abs. 1 zum Ausdruck kommenden Grundgedanken, dass als Kaufpreis 20 % des Bodenwertes zu veranschlagen sind. Diese Anknüpfung berücksichtigt nicht, dass sich der Kaufpreis im Bereich der vorgesehenen Höchst- oder Mindestkaufpreise von diesem Grundsatz löst. Sie führt daher im Bereich sehr hoher oder niedriger Bodenwerte zu – gemessen am Kaufpreis – unverhältnismäßigen Entgelten. Das Entgelt sollte daher an die gesetzliche Kaufpreisregelung in § 5 Abs. 1 anknüpfen. Ferner sollte klar-

gestellt werden, dass der für die Dienstbarkeit zu zahlende Ausgleich in einem einmaligen Entgelt bestehen soll. Dies entbindet den jeweiligen öffentlichen Nutzer von der verwaltungstechnisch aufwendigen fortlaufenden Zahlung in der Regel kleiner Beträge. Ferner ist die Verweisung in Satz 1 an die unter a) von der Bundesregierung vorgeschlagene Zählweise der Absätze anzupassen. § 5 Absatz 3 sollte daher wie folgt lauten:

„(3) Im Falle der Bestellung einer Dienstbarkeit nach § 3 Abs. 3 kann der Eigentümer ein einmaliges Entgelt, wie es für die Begründung solcher Belastungen üblich ist, verlangen. Dabei ist als Wert der belasteten Fläche der sich aus den Absätzen 1 und 2 ergebende Kaufpreis zu Grunde zu legen."

c) Zu § 8:

Die Zitate in den Absätzen 1 und 2 sind an die von der Bundesregierung unter a) vorgeschlagene Zählweise der Absätze anzupassen. Die in der Stellungnahme des Bundesrates vorgesehene Fassung des Absatzes 2 lässt die in § 8 Abs. 2 Satz 2 des Regierungsentwurfs enthaltene Verweisung entfallen, die für den Fall des Verkaufsverlangens durch den Eigentümer die entsprechende Anwendung der Formvorschrift für die Ausübung des Ankaufsrechts, die Verpflichtung zur Annahme des Angebotes und das Verweigerungsrecht bei geringer Restnutzungsdauer vorsehen. Diese Regelungen sind aber erforderlich und ihr Entfallen erkennbar nicht beabsichtigt. Dem Anliegen des Bundesrates – Regelung eines Ankaufsverweigerungsrechts für den öffentlichen Nutzer bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Dienstbarkeit – kann durch die Aufnahme einer weiteren Verweisung in Absatz 2 Satz 2 entsprochen werden. Insgesamt wird daher folgende Fassung des § 8 vorgeschlagen:

„§ 8
Abschlussfrist

(1) Die Rechte des öffentlichen Nutzers nach § 3 Abs. 1 und 3 erlöschen, wenn sie nicht bis zum Ablauf des 30. Juni 2007 ausgeübt sind.

(2) Sind die Rechte des öffentlichen Nutzers aus § 3 Abs. 1 und 3 nach Absatz 1 erloschen, so kann der Grundstückseigentümer verlangen, dass der öffentliche Nutzer das Grundstück nach den Vorschriften dieses Gesetzes ankauft oder dass unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 3 Satz 1 eine entgeltliche Dienstbarkeit nach diesem Gesetz bestellt wird. § 3 Abs. 1 Satz 2 und 3, Abs. 2 und Abs. 3 Satz 2 und 3 gilt entsprechend."

Zu Nummer 7 (Artikel 1, § 7 Abs. 3 Satz 3 VerkFlBerG)

Die Bundesregierung kann sich dem Änderungsvorschlag aus den zu Nummer 5 ausgeführten Gründen nicht anschließen.

Zu Nummer 8 (Artikel 1, § 11 Abs. 1 Satz 4 VerkFlBerG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

Zu Nummer 9 (Artikel 3, § 12 Abs. 2 SachenRBerG)

Die Bundesregierung stimmt dem Vorschlag des Bundesrates zu.

Gesamtherstellung: H. Heenemann GmbH & Co., Buch- und Offsetdruckerei, Bessemerstraße 83–91, 12103 Berlin
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333